
ДОГОВІР ЕМФІТЕВИЗУ У СИСТЕМІ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА

Волвенко К.О., Шуміло О.М.

Харківський національний університет внутрішніх справ

volvenkokaterina@gmail.com; amshumilo@gmail.com

Для того щоб зрозуміти правову природу договору емфітевзису потрібно розібрати становлення цього інституту. Термін емфітевзис походить від лат. *emphyteusis* і від грец. *Μφύτευσις* – вростання – зобов’язання обробляти землю тому в першому розумінні це право діяло як довгострокова спадкова оренда.

Теоретичне питання того, чи емфітевзис є договором купівлі-продажу чи договором найму було визначено імператором Зеноном I. У своїй постанові він встановив, що тут не йдеться ні про продаж, ні про оренду, але про інший тип відносин, пов’язаних із особливим правом. Так званий третій тип контракту

(*tertium genus contractus*): у ту епоху купівля-продаж трактувалася як угода з речово-правовим ефектом, оренда – із зобов’язальним, звідси специфіка договору про встановлення емфітевзису [1; с. 363].

У римському праві емфітевзис розглядається як договір відчуження і передавання права на чужу нерухомість, при якому емфітевт наділяється найширшими повноваженнями стосовно речі, включно з зобов’язанням вносити плату щорічно. Також власник мав право витребувати нерухомість, якщо упродовж двох років не була внесена плата. При відчуженні нерухомості на користь інших осіб на емфітевта покладається обов’язок сплатити компенсацію власнику у сумі 2% від покупної ціни. Припиняється договір емфітевзису у випадках: знищення нерухомості, передачі, злиття, відмови, а також із закінченням строків.

У сучасному праві емфітевзис набув великого поширення у економічно розвинутих країнах. Він розглядається як договір, за яким нерухоме майно передається землекористувачу на довгий строк, за встановлену ренту або оброк при додержанні умов, за якими орендар зобов’язаний покращити об’єкт права власності, з правом орендаря на власній розсуд відчужувати нерухоме майно або передавати у спадок нащадкам.

До українського законодавства такий інститут було внесено вперше з прийняттям ЦК України та внесенням змін до ЗК України. На сьогодні, звертаючи увагу на недосконалість правового регулювання, договір емфітевзису використовується у господарській діяльності обмежено. Слід зазначити, що в Україні динаміка розвитку щодо здійснення прав емфітевзису є позитивною.

Порівнюючи за орендою землі, законодавець визнає такі переваги емфітевзису, як правового інституту:

1. незарегульованість процедур виникнення, переходу, виконання та припинення права емфітевзису і можливість сторін договору визначати ці процедури у договірному порядку;
2. можливість вільного обороту права емфітевзису та його можливість виступати предметом відчуження, застави;
3. можливість використання права емфітевзису як правового інструменту у консолідації земельних ділянок, розташованих у масивах земель сільськогосподарського призначення [1; с. 365].

Договір емфітевзису встановлюється між власником земельної ділянки і землекористувачем, на якого буде покладений обов’язок використовувати її лише

для сільськогосподарських потреб. Таке право може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування, але не у випадку, якщо земельна ділянка знаходиться на праві державної або комунальної власності.

Розмежовуючи юридичну природу емфітевзису від суміжних інститутів використання земель, слід зазначити, що особливістю такого права є об'єкт – земельна ділянка сільськогосподарського призначення. Відповідно до ст. 22 ЗК України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей [2].

На сьогодні, згідно ст. 408 ЦК України встановлене обмеження строку на який може буди укладено договір емфітевзису, а саме не більше 50 років [3]. На відміну від оренди, законодавством мінімальний розмір плати, порядок, умови, форма та строки виплати не встановлені і мають буди визначені сторонами.

Впливати чи перешкоджати емфітевту здійснювати реалізацію його прав стосовно отриманої земельної ділянки власник не може. Емфітевту належить право на відчуження права користування земельною ділянкою, якщо інше не встановлено законом. У випадку продажу права емфітевзису власник має переважне право на його придбання перед іншими особами, за рівних умов. Емфітевт повинен повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею у письмовій формі. Протягом одного місяця власник письмово надає згоду на купівлю, інакше право емфітевзису може бути продано іншій особі. Власник має право на отримання відсотки від ціни продажу у розмірі від 2 до 5%.

Право емфітевзису припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та емфітевта; спливу строку, на який було надано право користування; викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю; за рішенням суду (наприклад, конфіскація або визнання недійсним договору емфітевзису) в інших випадках, встановлених законом.

Отже, звертаючи увагу на викладений матеріал, можна зробити висновки щодо актуальності проблеми, що незважаючи на певні недоліки у діючому законодавстві, та порівняно невеликий досвід українських землевласників стосовно права емфітевзису. Україна має позитивну динаміку у розвитку нормативного регулювання цього інституту.

Література:

1. Сучасні проблеми цивільного права та процесу : навч. посіб. / С. О. Сліпченко, О. В. Синегубов, В. А. Кройтор та ін. ; за ред. Ю. М. Жорнокуя та Л. В. Красицької. – Харків : Право, 2017. – 805 с.
 2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. за № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
 3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. за № 435-IV. *Офіційний вісник України*. 2003. № 11 (28.03.2003). Ст. 461.
-